

法 務 と 連 携 し た

空き家所有者等 特定マニュアル

平成 29 年 3 月 福岡県 福津市

このマニュアルは平成28年度国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」の助成を受けて作成しました。

はじめに

平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が全面施行され、空き家等に関する所有者等や市区町村の責務が明確化された。これによって、市区町村にとっては新たに業務が加わったこととなり、担当部署の選定から試行錯誤の状況にある。

福津市は、市域が狭く、家屋の大半が戸建て住宅であること、平成19年度に策定した総合計画の施策として、「空き家・空き店舗の利活用」があったことなどから、平成22年度には1回目の空き家実態調査、平成27年度に2回目の同調査を行い、平成28年度には都市管理課に空き家対応窓口を一本化、データベースの構築は完了していた。

しかしながら、実態調査の段階で、空き家等の所在は確認したが、所有者が特定できていない物件が67件あった。所有者が不明のままでは、空き家に関する苦情や相談への対応ができず、所在と所有者の把握は、空き家対策において、特に重要な要素である。

所有者不明扱いとなった67件のうち、28件は所在地番と家屋番号の不一致等が原因で、敷地所有者等から空き家所有者が特定できたが、相続人等が不明のものが39件残った。所有者不明の空き家は、総じて適切な管理がなされていないものが多く、近隣からの苦情や相談が来ることも多いため、対応をより迅速化するためには所有者情報を把握しておくことが非常に重要となる。

相続人不明の場合、登記名義人の住民票除票や戸籍等で相続人を追跡していく必要がある。単に被相続人の配偶者や子を探すだけで済む単純なものもあるが、親・祖父母・兄弟姉妹の家系を辿らないといけないものなど、複雑なものになると、1件当たりの調査に要する時間は、数か月以上の期間が必要となる場合もある。専従職員を配置しても、全物件の所有者特定に何年かかるかわからない状況であり、さらに、民法上の相続権の承継の仕組みを十分に理解していないと、相続権がない人を相続人と誤認する恐れもある。

そこで、今回、福岡県司法書士会と連携し、約21名の司法書士からなるプロジェクトチームを編成し、所有者等の特定を一斉に行うこととした。少なくとも福岡県司法書士会では過去に例がない一斉調査で、本マニュアルでは、所有者特定についての基本的な手順のほか、司法書士会等に調査を依頼することのメリットや手法、課題についてまとめた。

平成29年3月

福岡県 福津市

目次

1. 空き家所有者特定の基本的な手法	4
(1) 空き家の所在地番の確認	4
(2) 対象家屋番号の確認	4
(3) 課税台帳に記載された「所有者」の注意点	5
(4) 万能ではない課税台帳	6
(5) 未登記や課税の錯誤	6
(6) 空き家の特定	7
(7) 未登記や表題部の登記のみある場合	7
(8) 住民票等による所有者の追跡	7
2. 司法書士会と連携した所有者特定業務	9
(1) 協定	9
(2) 事務局設置とプロジェクトチーム	9
(3) 調査対象のリストアップと依頼書等の作成	10
(4) 登記情報の確認	10
(5) 住民票等の取得	11
(6) 住民票等交付手数料	13
(7) 事務局の役割	13
(8) 調査実務での課題	14
(9) 求められる成果	14
様式1	15
様式2	16
3. 意思判断能力を喪失している所有者への対応策	17
(1) 成年後見制度を利用する場合	17
(2) 成年後見制度を利用しない場合	18
(3) 条例による対応	18

1. 空き家所有者特定の基本的手法

(1) 空き家の所在地番の確認

現地調査等で、所在を把握した空き家については、住宅地図等で場所を特定し、公図等で所在地番を特定することが第一歩となる。GISシステムに住宅地図と公図をもとにした地番図がレイヤとして収録されていれば、所在地番の特定は容易であるが、それらのシステムがない場合は、税務担当部署にある地番図や法務局の公図（字図）で地番を特定する必要がある。

なお、住宅地図には住所が表示されているが、必ずしも正しいとは限らない。福津市では、住居表示区域内の住所の錯誤はほとんどなかったが、区域外では地番の錯誤が複数箇所見られた。

また、敷地が複数の筆に分かれている場合は、家屋番号がどの地番となっているかわからないため、敷地と思われるすべての地番、土地所有者を調査しておく必要がある。

(2) 対象家屋番号の確認

所在地番が確認できたものについては、不動産登記情報や固定資産課税台帳情報で家屋情報を調査する。敷地が複数の筆に分かれていたり、同一敷地に複数の家屋があることも多い。そのような場合は、対象家屋の家屋番号がわからないため、家屋番号を特定する必要がある。

全国共通の課題ではないかもしれないが、福津市の場合、未登記の家屋でも課税の便宜上、課税台帳用の家屋番号を付しているものや、その家屋番号が不動産登記情報と一致していないケースも多々あり、課税台帳上の家屋番号では登記情報が取得できないケースがあった。

他にも、市が把握している用途や構造、床面積と登記情報が異なっていて、当該空き家なのか判断がつきにくいものも見られた。そのようなケースについては、所有者と思われる人と連絡を取る以外に所有者特定の方法はなく、所有者と思われる人が所有権を否定した場合は所有者不在として取り扱う事となる。

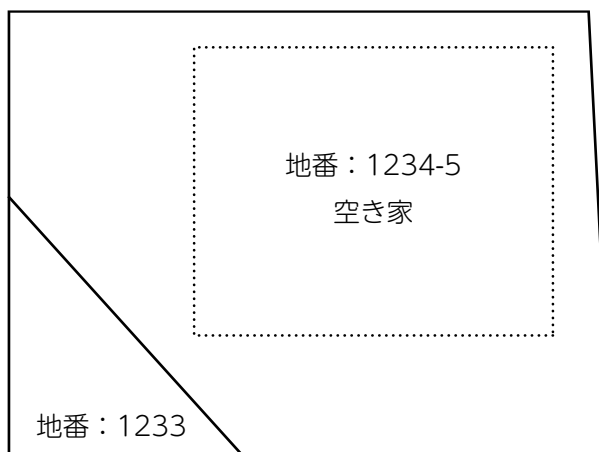
また、家屋番号と地番が一致しないケースは多々あり、敷地の一部売却などで敷地が分筆され、地番に枝番が付いている場合などは、元の地番で検索すると家屋情報が見つかることもある。逆に敷地の合筆で家屋番号と地番が一致しないものもあるため、土地登記簿による履歴を把握する必要がある。

稀に、敷地が道路改良等で分断されたことにより、道路を挟んだ向かい側の地番が家屋番号となっていることもあるので、空き家周辺の土地の所有者情報を調査することは欠かせない。

<事例1>

右図のような2筆からなる敷地で、空き家所在地番は1234-5であるため、「1234-5」や「1234」で家屋情報を検索していたが、該当データが見つからなかった。

土地情報を調べると、1233と1234-5の所有者が同じだったため、1233で家屋情報を検索したら、1234-5のものと思われる家屋が判明した。



<事例2>

図のように、1234-35に空き家があるのだが、課税上の家屋情報は1234-9が4件（1234-9に所在する家屋が2回増築）あり、1234-35の家屋情報は存在していなかった。1234-9の土地所有者と1234-35の所有者は別人であったため、1234-9で複数存在する家屋情報のうち、1234-35の土地所有者と同一所有者のものが対象家屋と推定することはできたが、その経緯が不明であった。

そこで、土地と家屋の登記簿を確認したところ、建築当時は、1234-9は一筆で、2棟の家屋があったのだが、後に、それぞれの家屋に合わせて、1234-9と1234-35の2筆に分筆、1234-9の所有者とは別人が1234-35の土地・家屋を取得していたことが判明した。

このため、空き家の所在地番は1234-35で間違いなく、家屋番号1234-9も間違いではなかった。



(3) 課税台帳に記載された「所有者」の注意点

家屋の所有者は、一般的には登記名義人である。ところが、空き家の場合は所有者（登記名義人）が死亡しているものが多い。相続登記がなされれば問題はないのだが、相続人が登記を先送りしているケースが非常に多く、所有者特定を困難にする最大の原因ともなっている。

税務担当部署としては、原則として死亡者への課税はできないため、相続人に対して、代表者を定め、納税することを促しており、登記名義人ではない相続人代表者が課税台帳に所有者として記載されていることもある。ただし、相続人代表者は納税通知書の送付先でしか

く、所有権を認めるものではない。

また、納税管理人という制度があり、届出により、所有者（納税義務者）以外の方が納税することを定めることができるが、必ずしもこの納税管理人が相続人であるとは限らない。相続人が遠方に住んでいたたり、疎遠になっていたりとといった個別の事情により、近隣に居住する相続権がない親族が納税や空き家の管理を任されているケースもあり、登記名義人と納税通知書の送付相手が異なる場合は、所有者等の連絡先の糸口とはなり得るが、安易に納税通知書送付相手を所有者等と決めつけることは絶対に避けなければならない。

さらに、固定資産税課税台帳には課税年の1月1日現在の所有者が記載されているため、その後の相続や売却により、所有権が移転している場合もある。特に特定空家等で、法第14条に基づく行政処分を行う際には、改めて登記簿などで、所有者等を確認しておかないと、行政処分が無効になることがあることに特に留意しなければならない。

(4) 万能ではない課税台帳

割合としては非常に少ないが、所有者不明で納税通知書が届いていない物件もある。税務担当部署では、所有者や相続人の所在が掴めていないものがこれに当たる。このようなケースは、固定資産税が未納となっているほか、督促先も確定できないため、時効により、不能欠損処理されていることが多い。

明らかに空き家でありながら、住民票は空き家所在地に残ったまま、というケースも増えている。高齢者のみの世帯などで、入院や施設に入所している場合が多く、郵便物を現住地や親族宅に転送されるよう手続きされていれば、連絡は可能だが、何も手続きがされていない場合、所有者不明となってしまうことが多い。これらの場合は、子などの親族を調査し、連絡をとってみることが有効である。

また、固定資産税には免税点があり、課税標準額が土地で30万円、家屋で20万円を下回るものは課税されない。また、宗教法人や学校法人所有の土地・家屋など、非課税のものもある。税務担当部署として、課税対象とならない物件の所有者（相続人）を追跡することに労力をかける必要性が薄いため、所有者等不明となっているケースが多い。

(5) 未登記や課税の錯誤

不動産登記法では、建物取得変更の日から一月以内に表題登記を申請しなければならない（不動産登記法第47条、第51条）とされているが、罰則はなく、登記がなされていないものも少なくない。住宅ローンを借り入れた場合、抵当権設定のために、家屋の登記は必ず行われるが、現金で建築（購入）した家屋は、登記されていないものが多い。登記されていても、現存する家屋とは別のものというケースも多く、精査が必要である。

一方で、解体した際に滅失登記をしていないものもあり、現存しない家屋が登記されたままであったり、現に建っている家屋と別の建物の登記記録が存在することもある。

また、多くの市区町村では、建築基準法に基づく建築確認申請を情報源として、新築、増改築家屋の課税を行っていると思われるが、都市計画区域外では、木造の2階建て以下の住宅は、建築確認が不要なため、課税漏れになっている場合もある。

さらに、課税の錯誤も稀にある。今回の調査で発覚したものとしては、家屋の解体届出に基づき、家屋情報を削除していたが、実際に解体された家屋はもともと課税漏れであり、現存する家屋情報を誤って削除していたものがあつた。このため、空き家実態調査では、間違いなく、当該地に家屋があることを確認しているが、家屋の課税情報がなく、所有者不明となっていた。

(6) 空き家の特定

以上のとおり、課税台帳をもとに所有者・相続人調査を始めることはロスが多いため、登記上の所有権登記名義人を特定の上、調査をすすめることが肝要である。司法書士等に調査を依頼する場合には、福津市は個別に依頼書(様式1参照)を発行したが、適切な依頼をかけるためには、課税台帳ではなく、登記情報を取得して所有権登記名義人を特定したうえで行うべきである。

本事業において、依頼書をもとに登記情報を取得してみると、依頼書記載の所有者と所有権登記名義人が異なっていたケースも散見された。この場合、委任状等を再発行する必要があり、スムーズな事業遂行に支障を来すため、早期の登記記録の確認を徹底したい。

(7) 未登記や表題部の登記のみある場合

前述の(5)で触れたとおり、すべての空き家等に登記記録があるわけではない。なかには全く未登記であるものや、表題登記のみ存在するものも少なくない。後者の場合でも表題部所有者として所有者が記録されているが、氏名のみ記載されていたり、「〇〇他2名」というように共有者が省略されている場合もある。

このような場合は、コンピュータ移記前の閉鎖登記簿謄本を取得して過去の登記記録を調査すれば、詳細に必要な情報が得られる場合もある。それでも住所等が判明しない場合や、未登記である場合には、土地の所有者から情報を得たり、建築確認資料、過去の住宅地図や課税情報、近隣住民からの聞き取り等から証拠を集めて、総合的に所有者等を特定していくほかない。

(8) 住民票等による所有者の追跡

所在地番や家屋番号が特定できたものは、登記簿や課税台帳で所有者を割り出すことが可能になるが、相続登記がなされていないものが非常に多く、所有者が生存していないものも多い。

まず、所有者を特定するためには、所有者の住民票(除票)を取得、本籍地を割り出し、次に戸籍等書類を取得し、相続人を追跡、相続人の住民票等で特定していくこととなる。

この入り口となる所有者の住民票(除票)だが、登記簿や課税台帳の住所と氏名である程度特定はできるが、住所が現住所(所有者の最終住所)と違うものがある。このような場合、仮に住民記録に同姓同名者がいたとしても、生年月日等、何か他に対象者を特定するための情

報が必要となるが、登記簿や課税台帳に所有者の生年月日は記載されていないため、特定作業の入り口でつまづくことになる。

また、住民票や戸籍附表等には保存年限が定められており（住民基本台帳法施行令第34条）、死亡や転出により削除した日から5年間となっているため、住民票除票が入手できない場合もある。多くの市区町村では、住民記録の電算化により、5年を超えても記録が保存されているため、保存年限を超えた住民票除票などの交付を受けることが可能な場合の方が多いが、この「5年ルール」で交付されない市区町村もあるし、古いデータを随時処分しているため、除籍されて数十年以上経過しているような場合は、住民記録が残っていない場合がある。

今回の調査案件でも、少なくとも昭和40年代以前に亡くなっており、住所でも氏名でも該当記録が見つからず、近隣住人も当該所有者のことを記憶している者がいなかったため、所有者を特定することができなかった例があった。

なお、住民票や戸籍の読み取りは、相当な知識が必要であり、市区町村単独で調査を進めて行くためには、住民票や戸籍に明るい人材に読み解きを依頼する必要がある。

2. 司法書士会と連携した所有者特定業務

今回の事業では、①戸籍法等を根拠に委任することで住民票等の取得が可能、②法務局の不動産登記に関する手続きにつき代理していることから相続人の特定などの民法上の権利関係を見極めることが専門業務の一つ、という判断から福岡県司法書士会に調査を委任した。

戦前から現在に至るまで相続法規が幾度か改正を経ており（家督相続など、現行民法と異なる相続体系があった）、特に登記名義人が明治、大正、昭和初期などの古い時代の人の場合、単に戸籍等を読むだけでは、正確な相続人を特定することは難しいため、専門家に調査を委任することは、より正確で迅速な調査を行うためには有効な方法である。

(1) 協定

今回の事業では、平成28年8月に福津市と福岡県司法書士会の間で連携協定を締結した。この協定は一定の注目を集め、新聞、テレビ等複数のメディアで取り上げられた。

福岡県司法書士会では、事務局の設置、司法書士によるプロジェクトチームの立ち上げ、プロジェクトチームメンバーへの調査案件の割り振り、調査結果のチェック、調査報酬の配分、精算などの実務を行ってもらった。

司法書士には標準報酬が存在しないため、単価による経費の積算は相当に困難である。また、相続人調査の難易度、要した日数や証明書交付などの実費で報酬が変動するため、今回は約40件の調査に対して委託料として支払う上限額（300万円）のみを定め、その範囲内で調査を実施することとし、相続人が20名を超えるものについては、その時点で調査を継続するか協議することとした。

従って、単独案件での調査の委託料を見積もることは市区町村にとっても、司法書士にとっても非常に困難であることに留意し、競争入札の原理は適用しがたいことを念頭に置いていただきたい。

(2) 事務局設置とプロジェクトチーム

福岡県司法書士会に本事業の事務局を設置した。福津市との協議、連絡窓口となるほか、調査を担当するプロジェクトチームとの連絡窓口、進捗管理、成果品のチェックなどを行う事務局は、今回のように複数案件を複数の司法書士で一斉に調査するためには必須な機能である。

市区町村と調査担当司法書士のつなぎ役としての役割は相当に重く、事務局費の予算組みを事業費内に確保しておくことや、市区町村や担当司法書士との情報のやりとりが非常に煩雑になることを念頭に置いて、後述のとおり事務局を設置することが望ましい。

プロジェクトチームは、福津市に地理的に近い、福岡県司法書士会福岡東支部の会員（約220名）に募集を行い、最終的に21名がメンバーとなった。

事務局ではプロジェクトチームメンバーとのメーリングリストを作成し、質疑事項の情報の

共有化などが行われた。特に調査事務の手順等で生じた疑義等の情報を共有化するために、メーリングリストを作成することは有効である。

また、調査にあたり、事前に同事務局主催で、プロジェクトチームメンバーに対して、研修会と実務説明会を開催、説明会会場は福津市から提供した。事業趣旨・目的の周知、関連法規の説明、具体的な調査方法、様式の統一化、情報連絡方法等の説明を行うことで、成果品の質の均一化を図った。

さらに調査担当司法書士が作成した相続関係説明図等を、事務局内で二重、三重に点検を行い、錯誤や訂正すべき箇所等があれば再調査や更正を行うなどして、より精度が高い成果品の作成に努めた。

(3) 調査対象のリストアップと依頼書等の作成

福津市では、平成27年度の空き家実態調査で所有者不明であったもののうち、相続人等が不明なものをリストアップした。

リストアップ作業の段階で、所有者の住民票（除票）、戸籍関係書類等を公用請求で取得した上で、同書類を添えて、調査依頼書（様式1参照）、住民票等交付を司法書士に委任することや委任状の還付を委任する旨の委任状（様式2参照）を作成し、事務局を通じて、調査担当司法書士に配布した。

当然のことながら、戸籍等は通常入手困難な特に秘匿性が高い個人情報が含まれるものであるため、漏洩の危険性がある、電子メールでの書類のやり取りは一切行わず、ペーパーによる現物でのやり取りに徹した。

(4) 登記情報の確認

調査に際し、まず調査担当司法書士が登記情報を調査した。概ね司法書士事務所では、登記情報をオンラインで閲覧（有料）が可能（一般社団法人民事法務協会による登記情報提供サービス）な登録をしているため、法務局に出向いて登記事項証明書を請求する必要はない。本事業においては、現在の所有権登記名義人が誰かを把握することができればよいので、証明書としての効力までは必要ない。登記情報提供サービスに登録をしている司法書士に依頼することで、登記内容が随時に確認できるため、法務局に出向き、証明書を取得する時間とコスト（職員人件費）は大幅にカットできる。

今回の調査では、この登記情報を確認した時点で、リストアップ直前に既に相続登記が完了していることが確認できた案件もあった。このため、リストアップが完了した時点で、各調査担当司法書士に事案の振り分けをする前に、事務局で登記情報の照会を行い、調査不要案件をあらかじめ除外することがより効率的であることが判明した。

福津市では法務局の登記情報提供サービスの登録は行っていないため、随時、登記事項証明書を請求するか、平成28年度から運用が開始された、特定エリアの登記情報の一括提供を法務

局に請求することで把握するしかない。大多数の市区町村はその状況にあると思われ、適時性、事務手間を考えるとオンラインサービスでチェックする方が遥かに効率的であり、市区町村が登記事項証明書を公用請求するよりもコストパフォーマンスが高いといえる。

(5) 住民票等の取得

通常は、法第10条の規定に基づき、市区町村長が所有者調査の用で使用するために住民票等を請求する場合は、住民基本台帳法や戸籍法の定めにより、所定の要件を満たした公文書による請求を行うこととなっている。市外に住民票等がある者については、文書による郵送請求となるため、当該市区町村に到着するまでに時間を要し、その住民票等の内容によって、次の住民票等の請求を行うという行程が必要となり、現存する所有者等に辿り着くためには相当な時間及び事務手間を要する。

本事業では、法務と連携することで、スピードアップを図ることを主たる目的としていたため、本来、市長が直接請求すべきところを、司法書士に委任するという方法を採用した。現行の司法書士法では、空き家所有者調査に関して、司法書士が職権で請求できるという明文の規定はなく、職務上請求書の運用は国民の権利擁護を図る観点から慎重に取り扱うべきであるので、あくまでも請求者は市長、その取得を司法書士に委任する、戸籍法第10条に基づく第三者請求という手段が妥当と考える。

委任状の管理、流用等の抑止のため、有効期限を発行から3か月間、原則として1件1通とし、請求先には委任状の原本還付を求めた。委任状の原本還付は市区町村によって対応が異なるケースが見られたが、委任状に①原本還付を求めること、②還付先は当該請求に係る司法書士に委任すること、③原本に相違ない旨を付記した委任状のコピーを同封することで、原本還付は可能となる(戸籍法施行規則第11条の5)が、一部の市区町村では原本還付を拒否されたケースもあった。

なお、第一順位相続人がいない、数次相続となるなど請求先が多くなると判明した時点で、事務局からの請求に基づき委任状の追加発行を行ったが、郵送請求は前記の通り時間を要するため、あらかじめ、1件当たり3通程度の委任状を交付しておく方が、より効率的と思われる。

司法書士への委任による住民票等の取得は、恐らく、過去に例がない方法であったことや、住民票等の交付の判断は市区町村長に委ねられていることから、請求先によって交付の取り扱いには下記のとおり差異があった。

なお、本事業の実施にあたり、各市区町村の住民票等所管部署に混乱を来したことについては、この場を借りてお詫び申し上げたい。

①公用請求扱い

委任状を以って、公文書による公用請求と判断、手数料無料で交付、請求した司法書士宛に送付されたもの。

②第三者請求として有料で交付されたケース

委任状を以って、住民票や戸籍情報を利用する正当な理由がある第三者請求ができるものと判断するが、司法書士が有償で業務を請け負っていることから手数料を有料とし、請求した司法書士宛に送付されたもの。

③公用請求を求められたケース

委任状は公文書による公用請求という判断に値しないため、別途公文書による市長からの公用請求を行い、請求書に委任先の司法書士宛に送付するよう記載する旨を指示されたもの。

④司法書士事務所宛の送付を拒否されたケース

法務省民一第1000号戸籍事務の取扱いについての通達では、法人宛の送付を可能としているが、司法書士事務所を法人と同視して送付を認めたケースもあったが、拒否されたケースもあった。

今回の事業では、交付を完全に拒否されたケースはなかった。大半は、上記4分類の①または②の取り扱いであったが、③や④の取り扱いとなったケースが少数ながらあった。また、大都市では住民票等をセンター形式で委託していることが多く、センターでは交付の判断ができず、当該役所での判断を仰いだうえでの交付となったものがあり、交付まで想定以上の時間を要した例もある。

④については、委任状に基づく第三者請求の場合には、本人確認資料（司法書士会会員証は当該資料とは規定されていない）記載の住所への返送することになっているため、事務所への返送は運用によるところが大きいですが、本事業の趣旨や今後の需要を鑑みて、司法書士事務所を法人とみなすか、または、戸籍法施行規則第11条の2第2項口における「その他市区町村長がこれらに準ずるものとして適当と認める書類」として司法書士会会員証も認める取り扱いを希望する。

福津市としても福岡県司法書士会としても、いずれの取り扱いも違法ではないと考えているし、市区町村によって差異がある事は想定内ではあったが、今後、司法書士等に委任して住民票等の取得を行う場合は、申請書類や委任状の内容の検討が必要と思われる。

公用請求→司法書士が確認、追加請求の要請→公用請求という流れが、安定した方法ではあるが、事務効率の向上、スピードアップには繋がらない。空き家対策に十分な事務手間やそれに伴う職員人件費をはじめとした事業費を市区町村が確保することは非常に困難であり、より効率的な運用を可能とする制度の創設が必要といえる。

現行の法制度では委任による第三者請求が最も効率的といえる状況にあるが、国においては法の改正や既定の法令の運用等の改正により、法第10条に基づく調査権限を司法書士等一定の要件を満たす有資格者に委任できる旨の規定を設けることもご検討願いたい。

(6) 住民票等交付手数料

住民票等の交付手数料については、各市区町村によって条例で定めている。

福津市の手数料条例の場合、①官公庁による請求（公用請求）、②公共の用に供すると認められるものについては、無料と規定されている。多くの市区町村でも同様な条文が規定されており、今回の調査に関しては②の適用を受けることができるよう求める文書を同封したが、手数料の賦課は市区町村長の裁量によるため、当然にばらつきが生じる。したがって、現行法令での司法書士等への委任による取得は原則として有料での交付を前提とした予算組みが望ましい。

また、郵送による住民票等の請求は、郵便小為替を同封することで手数料を賄っているが、郵便小為替の発行手数料が額面に関わらず1通につき100円かかること、効力が半年しかないことなど課題も多いため、法に基づき、司法書士等への調査委任がなされた交付請求に関しては、公用扱いとし、原則無料とするなど、全国の市区町村で統一した取り扱いを定めていただけるとよりスムーズな調査が可能となる。

(7) 事務局の役割

本事業のような空家等の所有者等特定の一斉調査の場合、事務局の役割は大きい。事務局は市との事前協議や事案の進捗管理など、市と調査担当司法書士との窓口となり、個別の案件で発生する様々な問題を拾い集め、共有し、事業主体である市と協議を行い課題を解決していく。事務局の果たす機能は以下のとおりである。

- ①市との協議、打合せ
- ②司法書士会内での調査担当司法書士の募集、名簿作成
- ③担当事案の振り分け
- ④調査担当司法書士への説明会の開催
- ⑤調査担当司法書士メーリングリストの開設、運営
- ⑥調査担当司法書士からの質問や発生した問題への対応（市との協議）
- ⑦事件進捗管理
- ⑧調査担当司法書士から提出された成果物のチェック

前述のとおり、本事業においては、全国の市区町村の住民票等所管部署とのやり取りを行うため、それぞれの窓口の運用や対応の違い等で、想定通りに物事が進まないことが多かった。委任状の原本還付や手数料条例の取り扱いの差異が浮き彫りになり、そもそも戸籍等を発行しているのかなどの問い合わせが様々な市区町村から寄せられ、各々の担当司法書士から寄せられた情報を一括で、事務局で引受け、福津市と情報共有、協議のうえ、問題に対応した。

(8) 調査実務での課題

表題登記に氏名が記載されているだけのもの、登記簿記載の住所と現住所に相違があるもの、登記簿上の住所・氏名と現存する住所・氏名と文字が異なる（旧字体による登録）もの、手書き時代の戸籍により、氏名の判読が不可能または誤記があるものなどの課題が生じた。

特に古い戸籍においては、当時の担当者の文字癖により、氏名判読が困難なものも多数あった。判読不明なものについては、国語学者等に委託して判読することも可能ではあるが、そこまで経費をかけることは合理的でなく、客観的に判読不可能なものについては、「過失なく確知できない」範囲に該当すると考えることも適法と考えるし、登記簿や戸籍を読み解くことを専門業務の一環とする司法書士等に委任することでこれらの問題を解決できるケースも少なくない。

(9) 求められる成果

市区町村としては、空き家の所有者等が把握できれば、それ以上の情報は不要である。住民票情報、戸籍情報、民法上の相続権等を熟知した職員がいれば、外注の必要はないが、少なくとも福津市においては、そこまでの法制知識を持った職員はおらず、特に所有者等の財産権を侵害する恐れがある不利益処分となる法第14条に基づく行政処分を行う際には、より正確性が求められる。

空き家対策の基本は所有者等との交渉であり、特に相続人が多岐にわたる場合など、直接、所有者等と交渉できる相手を特定することに大きな意味がある。正確な所有者等の特定なしに、空き家対策は始まらないのである。

このため、今回の事業では、司法書士は相続関係説明図及び所有者・相続人のリストを作成することを成果品として求めた。今後、管理不十分な空き家については、これらの相続人と交渉を行っていくこととなるが、福津市では相続人を把握していても、相続人が他の相続人を把握していないことが多々ある。調査結果を相続人に無断で特定の相続人に教示するわけにもいかず、仮に登記や売却を勧めるにしても、改めて相続人は、全相続人を自分で一から調査しなければならない点にもどかしさを感じる。

依 頼 書											
調査番号		(空き家台帳番号)				2016年9月1日					
空家等	空家の所在地	所在	福津市								
		家屋番号		番				の建物	<input type="checkbox"/> 未登記		
	敷地の表示	①	地番		番			の土地			
		②	地番		番			の土地			
空家の所有者等	空家の所有者								<input type="checkbox"/> 相続開始確認		
	氏名										
	上記相続人										
	①	氏名						<input type="checkbox"/> 相続開始確認			
		住所						<input type="checkbox"/> 住民基本台帳情報の記載のとおり			
②	氏名						<input type="checkbox"/> 相続開始確認				
	住所						<input type="checkbox"/> 住民基本台帳情報の記載のとおり				
敷地	①	(<input type="checkbox"/> 空家の所有者等と同じ)									
		氏名						<input type="checkbox"/> 相続開始確認			
		住所						<input type="checkbox"/> 住民基本台帳情報の記載のとおり			
	②	(<input type="checkbox"/> 空家の所有者等と同じ)									
氏名							<input type="checkbox"/> 相続開始確認				
	住所						<input type="checkbox"/> 住民基本台帳情報の記載のとおり				
特記事項											

- 添付書類
- 住宅地図
 - 地番図(公図に準じる図面)
 - 住民票(謄本 抄本 除票)
 - 戸籍(謄本 抄本 附表)
 - 新改製原戸籍(謄本 抄本 附表)
 - 改製原戸籍(謄本 抄本 附表)
 - 除籍(謄本 抄本 除票)
 - 本籍地回答書
- その他 ()

委 任 状

登記記録上の住所

本籍地または住所 本籍地
住 所
氏 名

空家等の表示 福津市 家屋番号 番の建物
福津市 地番 番の土地

上記不動産の所有者又は相続人の確定のため、戸籍謄本、除籍・改製原戸籍及び住民票・戸籍の附票等の収集を下記の者に委任します。

併せて、当委任状の原本還付も下記の者に委任します。

平成 年 月 日

委任者 福津市長 小山達生 印

記

受任者 事務所
住 所
氏 名 司法書士

使用目的 国土交通省「平成28年度先駆的空き家対策モデル事業」としての福津市「法務と連携した所有者特定スピードアップ事業」で所有者を確定させるため
※根拠法令：空家等対策の推進に関する特別措置法第10条

使用目的 福 津 市

※本委任状をもって戸籍謄本等を交付していただいた場合には、お手数ですが、裏面の使用履歴に交付通数の記入及びご担当者様の押印をよろしくお願いいたします。

3. 意思判断能力を喪失している所有者への対応策

高齢化の進展とともに認知症などで、意思判断能力が衰えた所有者は増加していると思われる。福津市では、下記のような非常に困難な事案を抱えており、その対策について、司法的解決の方法を福岡県司法書士会に検討、研究してもらった。

事案の概要

50年以上前から、空き家で放置、草ぶき屋根の大半が崩落、建物本体の歪みも日増しに酷くなっており、倒壊の危険性がある。相続人は1名生存しているが、重度の精神疾患により、長期間入院治療中。生活保護を受給しており、医療費等は保護費から支払われ、介護サービス等を受けていないため、契約行為の必要がなく、成年後見人も選任されていない。

本事案では、特定空家等に該当する可能性が高く、また所有者等による任意の改善も期待できないため、法第14条に基づく措置を行うことになるが、意思能力が十分でないか、若しくは完全に失っているため、市からの助言・指導等を適法に受けることができない。また、所有者が確知できているため、法第14条第10項の略式代執行を採ることもできない。

(1) 成年後見制度を利用する場合

この時点で考える方策としては、成年後見人等の選任が考えられるが、以下のような問題が想定される。

①申立

所有者本人が現状の生活状況に支障がなく、前述のとおり成年後見人等を選任する必要性が低いため、親族による申立は考えにくい。また、必要に応じて市長申立の道もあるが、そもそも空き家を解消するためだけに申立を行うことは、成年後見制度の趣旨と合致しているかどうか疑問があるし、それが本人のためになるのかは本人や親族関係者等を含めて理解を得ながら申立を進める必要がある。

②空き家の解体

成年後見人等を選任して任意に建物の取壊しをする場合であっても、それが居住用財産に該当する場合には、取り壊す際に家庭裁判所の許可を要する。被後見人等の財産を減少させる行為にあたる建物取り壊しについて、当該許可を得られない場合も想定される。

成年後見制度は本人が安全で安心した生活をおくるためにある。特定空家等の対応のために成年後見制度を利用することについて、被後見人等の状況を鑑みたくうえで入念に検討を要するものと考えられる。

(2) 成年後見制度を利用しない場合

訴訟による方法が考えられる。特定空家等の所有者の特別代理人（民事訴訟法第25条）を選任し、その特別代理人を被告として訴訟を提起する方法である。

この場合の訴訟物としては、特定空家等によって現に損害を受けている者、又は受ける恐れがある者からの妨害排除請求権又は妨害予防請求権が考えられる。

しかしながら、裁判においてこの請求が認められたとしても、妨害を排除又は予防するのに足りる必要最小限の程度の措置に留まるものと解され、建物の取壊しまで認容されるかはケースバイケースであろう。

(3) 条例による対応

市において条例を制定し、その中で「即時執行」の規定を置く方法も考えられる。即時執行とは「義務を命ずる暇のない緊急事態や、犯則調査や泥酔者保護のように義務を命ずることによっては目的を達成しがたい場合に、相手方の義務を前提とせずに、行政機関が直接に身体または財産に実力を行使して行政上望ましい状態を実現する作用」をいう。

空き家等に即していえば、空き家等の倒壊等などにより周辺に危険が及んだ場合、法や建築基準法等その他法令で定める行政手続きを経ずに、危険の除去を行うことができる。所有者等の関与を要しないため、意思能力の有無を前提とせず、市区町村が直ちに、特定空家等に直接実力を加え、急迫の障害を除くことが可能となる。福津市ではこれを受けて、「空家等の適正管理に関する条例」の改正を予定している。

なお、即時執行に基づく費用は、強制徴収できず、債務名義を取得して民事執行上の強制執行による回収によるしかない点に留意が必要である。

法においては、所有者等を過失なくして確知できない場合には略式代執行の手続きの道を開いているが、本事案のように所有者等が確知できているが、その者が意思能力を有しない場合には、特定空家等に対する措置ができるようには手当されていない。

以上のとおり、成年後見制度等別途手段は残されているが、特定空家等を解消する目的を達成できるとは限らないのが現状である。空き家等の増加する見込みが高い現状において、この点は法整備が及んでいないところであり、今後の法改正等を期待したい。

法務と連携した 空き家所有者等 特定マニュアル

発行 福岡県福津市
監修・協力 福岡県司法書士会